住宅新報 2010 年（平成 22 年）2 月　2 日号 掲載

トータルブレインの
マンション最前線

09年「好調マンション30物件」の特徴
価格・広さでの「合格」目立つ

今月のトータルブレインのリポートでは、09年の好調物件を特集している。厳しい市場環境が続いた1年だったが、高い人気を確保した物件は存在する。マーケットのニーズと購入者層の体力にマッチしたグロス価格・面積設定をした物件が顔をそろえた。

全体的な市況低迷とは裏腹に、「好調物件の数自体は、08年に比べて大幅に増加した」という。今回は30物件をピックアップ（表参照、順不同）したが、実際は40物件以上の候補があったようで、その点に限れば市場には明るさも感じられるとしている。

「トワイシア横濱磯子」は、ペデストリアンデッキで磯子駅と直結。1～3階はスーパーや銀行が入る高い利便性も特徴だ。磯子駅徒歩5分の駅近物件の供給は8年ぶりで、需給バランスが良好だったことも好調の要因と判断している。

「ラヴィアンコート墨田業平」は、4カ月で全165戸が完売した。最上階住戸のうち、各戸専用の「スカイバルコニー」を設置（21戸）した物件としても話題を集めた。

「ベリスタ戸田公園東」はバス便物件だが、全体の70％を2000万円台後半までに設定し、グロス価格の割安感を出した。大型商業施設「ララガーデン川口」に近接していることもアピールポイントとなった。

同じくバス便である「フェローネ深大寺」は、グロス価格3000万円台の設定で、人気の吉祥寺・三鷹エリアでの割安感を図った。

「クレヴィア三郷中央」は、秋葉原駅まで20分、東京駅も23分と都心へのアクセスが良好でありながら、3000万円程度のグロス価格設定が支持を得た。同物件は東京駅から半径20㎞圏内だが、販売価格が上昇した近年は同圏内での3500万円未満の物件数は激減している。そんな中にあって、良好な交通利便性と割安感のある価格の魅力が消費者に伝わったようだ。

矢向駅徒歩7分に立地する「ゼルクハウス」は、200万円を超える平均坪単価。割安感が重視されがちなJR南武線沿線にあって、ワンランク上のアッパー層狙いの商品企画が見事市場に受け入れられた。

“ヴィンテージマンション”の建て替えで、平均価格1億3000万円超のプラウド新宿御苑エンパイアは、最高倍率5倍で即完した（販売戸数は35戸）。敷地の西側が新宿御苑に面する希少性の高い立地が話題になった。文中で紹介した以外にも、野村不動産は「プラウド宮崎台」「プラウド蘆花公園」など高額物件での好調が目立った。

◇　◇

同リポートでは、今回の好調物件に共通した条件として、「適正な単価設定」を挙げている。ユーザーが希望する面積とグロス価格のラインを実現するためにも、「単価設定」がまず重要になるようだ。

「商品企画」といえば住戸プランや設備機器グレードの差別化を指すケースが大半だが、今回は、「ターゲットに合わせたグロス価格・面積設定」で成功した物件が多かった。

リポートの詳しい内容についてはトータルブレイン（電話03（5575）7761まで。

トータルブレインが選ぶ09年の好調30物件

物件名	事業主	最寄駅	徒歩	所在地	総戸数
トワイシア横濱磯子	三菱地所 野村不動産	磯子	1	横浜市磯子区	54
ベリスタ横浜	藤和不動産	戸部	3	横浜市西区	199
アイマークス横浜桜木町	横浜市住宅供給公社 伊藤忠都市開発	桜木町	2	横浜市中区	57
グランスイート南麻布	丸紅	麻布十番	5	東京都港区	81
ブランズ六義園	東急不動産	駒込	6	東京都文京区	40
ブランズ行徳パークフロント	東急不動産	行徳	12	千葉県市川市	53
ラヴィアンコート曳田業平	日本土地建物販売 長谷工コーポレーション	押上	6	東京都曳田区	165
プラウド宮崎台	野村不動産 東急建設	宮崎台	4	川崎市宮前区	91
コスモグラシア人形町	コスモスイニシア	人形町	3	東京都中央区	54
ザ・晴海レジデンス	コスモスイニシア 新日鉄都市開発	勝どき	11	東京都中央区	438
ベリスタ戸田公園東	藤和不動産	戸田公園	19	埼玉県戸田市	144
パークマンション代官山	三井不動産 レジデンシャル	代官山	4	東京都渋谷区	10
ザ・ライオンズたまプラーザ 美しが丘	大京	あざみ野	8	横浜市青葉区	39
フェローネ深大寺	アジュール	三鷹・吉祥寺	バス9	東京都調布市	47
ライオンズ久が原 オーセンティックハウス	大京	久が原	16	東京都大田区	63
オープンレジデンス三軒茶屋	オープンハウス・ ディベロップメント	三軒茶屋	9	東京都世田谷区	35
クレヴィア高津 ザ・レジデンス	伊藤忠都市開発 住友商事	高津	2	川崎市高津区	82
クリオ湘南平塚	明和地所	平塚	9	神奈川県平塚市	43
クレヴィア三郷中央	伊藤忠都市開発	三郷中央	4	埼玉県三郷市	84
ゼルクハウス	トヨタホーム 野村不動産	矢向	7	横浜市鶴見区	64
プラウド蘆花公園	野村不動産 住友商事	芦花公園	8	東京都世田谷区	87
ベリスタ仲町台	藤和不動産	仲町台	1	横浜市都筑区	67
ブランズ文京小日向レジデンス	東急不動産	茗荷谷	7	東京都文京区	45
アールブラン池上	モリモト	池上	7	東京都大田区	42
ピアース二子玉川	モリモト	上野毛	7	東京都世田谷区	24
クリオ船橋南	明和地所	船橋競馬場	3	千葉県船橋市	97
プラウド新宿御苑エンパイア	野村不動産	国立競技場	5	東京都新宿区	93
イクサージュ目黒	大京、伊藤忠都市開発 京阪電鉄不動産	不動前	5	東京都目黒区	203
アイコンチェルト葛飾青砥	伊藤忠都市開発	青砥	5	東京都葛飾区	75
スタイルハウス目黒緑が丘	三菱地所	都立大学	9	東京都目黒区	19